

入札時の注意点

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

入札時に下記の各書面の提出が入札書毎に必要です。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書**（個人・法人を問わず）

- ※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。
- ※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。
- ※提出後の訂正はできません。

住民票

（個人の場合）

資格証明書

（法人の場合）

- ※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。
- ※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。
- ※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。
- ※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し（宅地建物取引業者の場合）

- ※有効期限内のものを提出してください。

（入札方法に関する問合せ）

秋田地方裁判所能代支部執行官室 ☎ 0185-52-3278

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 30 日

秋田地方裁判所能代支部

裁判所書記官 平 川 逸 太

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 6 月 20 日から 令和 7 年 6 月 27 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 3 日 午後 2 時 00 分 場 所 秋田地方裁判所能代支部開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 23 日 午前 9 時 30 分 場 所 秋田地方裁判所能代支部
買受申出の保証の 提供方法	別に掲示されています。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書をもつる者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 5 月 30 日から当庁に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	24,690,000 19,752,000	一括	4,938,000	342,149	0
1	5,010,000				
2	1,340,000				
3	10,000				
4	5,090,000				
5	13,240,000				

物 件 目 録

1 所 在 能代市字臥竜山
地 番 39番13
地 目 宅地
地 積 1324.68平方メートル

2 所 在 能代市字臥竜山
地 番 39番24
地 目 雑種地
地 積 356平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 能代市字臥竜山
地 番 39番31
地 目 雑種地
地 積 3.36平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 能代市字五雲岱
地 番 16番5
地 目 宅地
地 積 1346.05平方メートル

物 件 目 録

5	所 在	能代市字五雲岱 16 番地 5 能代市字臥竜山 39 番地 13
	家屋 番号	16 番 5
	種 類	倉庫・事務所
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
	床 面 積	1 階 1084.38 平方メートル 2 階 168.69 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 3月27日

秋田地方裁判所能代支部

裁判所書記官 平 川 逸 太

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～5】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～4】

本件土地周辺で下水道施設工事が行われており、受益者負担金等の負担が必要となる。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

1 所 在 能代市字臥竜山
 地 番 39 番 13
 地 目 宅地
 地 積 1324.68 平方メートル

2 所 在 能代市字臥竜山
 地 番 39 番 24
 地 目 雑種地
 地 積 356 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 能代市字臥竜山
 地 番 39 番 31
 地 目 雑種地
 地 積 3.36 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 能代市字五雲岱
 地 番 16 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1346.05 平方メートル

物 件 目 録

5	所 在	能代市字五雲岱16番地5 能代市字臥竜山39番地13
	家屋 番号	16番5
	種 類	倉庫・事務所
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床 面 積	1階1084.38平方メートル 2階 168.69平方メートル

令和6年(ケ)第20号
令和7年1月10日受理
令和7年2月6日提出

現況調査報告書

秋田地方裁判所能代支部

執行官 佐藤 智博

物 件 目 録

- | | | | |
|---|--------------------------------|--------------------------|--|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 能代市字臥竜山
39番13
宅地
1324.68平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 能代市字臥竜山
39番24
雑種地
356平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 能代市字臥竜山
39番31
雑種地
3.36平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 能代市字五雲岱
16番5
宅地
1346.05平方メートル |
| 5 | 所

家屋番号
種
構
床面積 | 在

類
造
積 | 能代市字五雲岱16番地5
能代市字臥竜山39番地13

16番5
倉庫・事務所
鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
1階1084.38平方メートル
2階168.69平方メートル |

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり			
住 居 表 示		(住居表示未実施)			
土 地		物件 1、4			
現 況 地 目	■宅地 (物件 1、4) □公衆用道路 (物件) □ (物件)				
形 状	□公図のとおり ■地積測量図のとおり □建物図面 (各階平面図) のとおり □土地建物位置関係図のとおり □				
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり				
下 記 以 外 の 建 物 (目的外建物)	■ない □ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)				
そ の 他 の 事 項	本土地は北東側から北西側にかけて市道に接している。 本土地周辺で下水道工事が行われている。詳細については評価書参照。				
建 物		物件 5			
種 類、構 造 及 び 床 面 積 の 概 略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる (□主である建物 □附属建物) □種 類 : □構 造 : □床面積 :				
物件目録にない 附 属 建 物	■ない 種 類 : □ある 構 造 : 床面積 :				
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を倉庫・事務所 (業務終了) として占有している □「占有者及び占有権原」のとおり				
上 記 以 外 の 敷 地 (目的外土地)	■ない □ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)				
そ の 他 の 事 項	本建物内に動産類が多数残されている。				
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	■ない □ 地方裁判所 支部 年 () 第 号 □ある □ 保管開始日 年 月 日				
土地建物の位置関係	□建物図面 (各階平面図) のとおり ■土地建物位置関係図のとおり				

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	(住居表示未実施)		
土 地	物件 2		
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 2) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ ☐		
形 状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
そ の 他 の 事 項			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 年 () 第 号 保管開始日 年 月 日		
建 物 (目 的 外 建 物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者代表者	1 本件各土地は、いずれも地積測量図のとおりです。境界等につき隣地所有者と争いはありません。 2 本件所有者は、令和5年12月に業務を終了するまで本件建物を米等の倉庫や事務所として使用していました。 3 令和6年1月以降、本件物件は誰にも貸しておらず、本件物件を使用している者はいません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7年 1月10日 (金) 15:40 ~ 15:45	秋田地方法務局能代支局	登記事項証明書等公用取得
令和 7年 1月14日 (火) 9:15 ~ 9:20	能代市役所	課税台帳等公用取得
令和 7年 1月20日 (月) 12:25 ~ 12:35	秋田地方法務局能代支局	隣地建物図面公用取得
令和 7年 1月20日 (月) 14:40 ~ 15:10	物件所在地	現地所在確認、写真撮影、簡易計測
令和 7年 1月27日 (金) 13:10 ~ 14:45	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影 (所有者代表者立会、評価人同行)
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在地				能代市字臥竜山				地番	39番13			
出力縮尺	1/600		精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日						備付年月日(原図)				補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

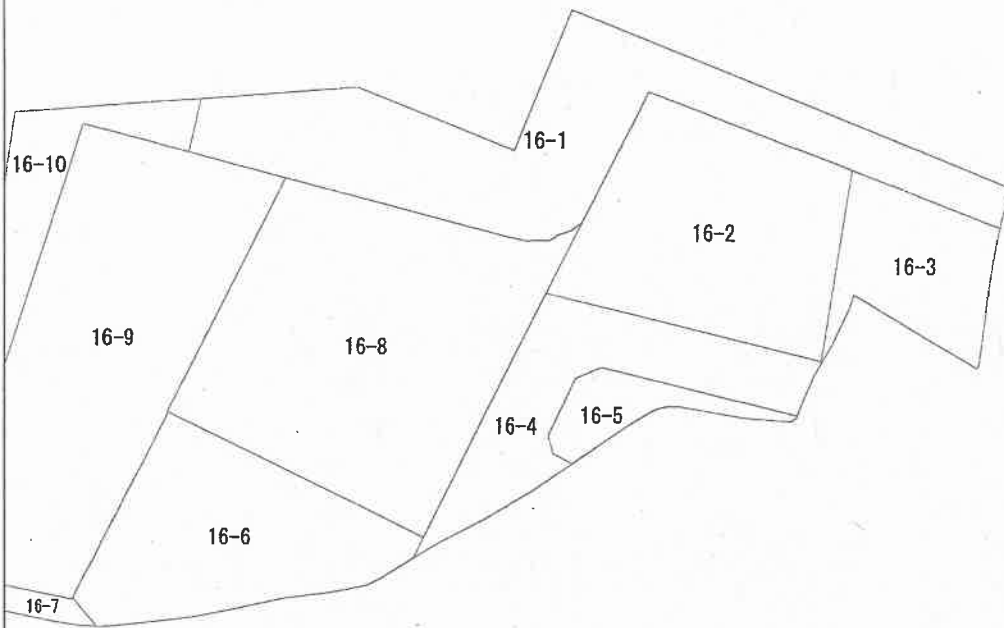
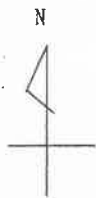
A 3 版から A 4 版に縮小

令和7年1月10日
秋田地方法務局能代支局
登記官

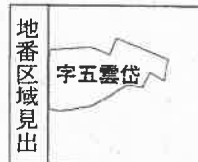
請求番号：9-1
(1/1)

(7 枚目)

公用



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	能代市字五雲岱				地番	16番5			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日 (原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A 3 版から A 4 版に縮小

令和7年1月10日

秋田地方法務局能代支局

登記官

請求番号：9-7

(1/1)

(8 枚目)

公用

登記年月日：昭和52年12月17日

公用

5144
39-1

地番	39-13
土地の所在	能代市字臥竜山

地積測量図

8/13 9/14

昭和五十二年拾月五日	作製年月日	作製者	申請人
------------	-------	-----	-----

39-17
39-14
(A)39-13
(A)39-1
16-4
16-5
16-3
字五重坊

(A)39-13 11.0 54.0 20.6 2.9	X X X X	39.6 = 435.60 24.0 = 1296.00 38.4 = 791.04 43.7 = 126.73 計 = 2649.37 1/2 = 1324.685m ²
---	------------------	--

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

S52、12、17

縮尺	1/500
----	-------

(10/15)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年1月10日 秋田地方方法務局能代支局

登記官

A3版からA4版に縮小

請求番号：9-2

秋田地方法務局能代支局

獎品

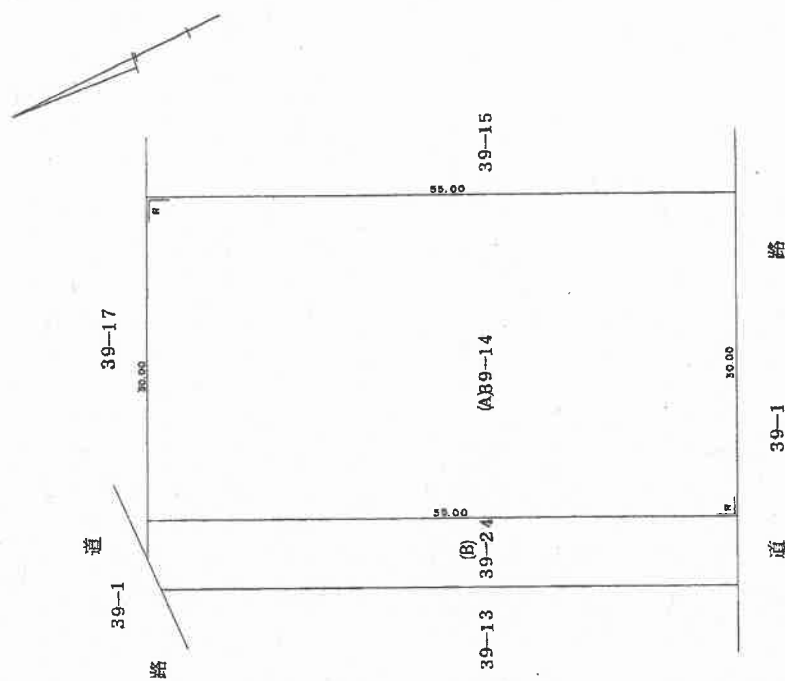
A 3 版から A 4 版に縮小

5151

區
量
測
積
地

地 番 39-14, 39-24

土地の所在 能代市字臥竜山



(A)39-14

30.00	×	55.00	=	1650.0000
-------	---	-------	---	-----------

地積 1650.00 m²

(B) 39-24
2006.7825
(A) = 356.7825

地積 356.78 m²

境界額の植類	境界 (重点審査場)
コンクリート杭	
合成樹脂杭	

作者

人
經
母

1	500
---	-----

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

562.3.30

登記年月日：平成4年7月21日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年1月10日 秋田地方方法務局能代支局

登記官

(11 枚目)

A 3 版から A 4 版に縮小

請求番号：9-4

(2/2)

5150

39-17

地 積 測 量 図

2/2

地 番	土地の所在
39-31	能代市字臥竜山

④ 39-31 求 積
④ 4.2 × 1.6 = 6.72
計 6.72
2 除 3.36
地 積 3.36 m²

④ 39-17 求 積
2377.00 - ⑤ 3.36 = 2373.64
002 122
地 積 2373.64
12 m²

四
字
調
査
所
蔵



39-20

市 道 39-1

④ 4.2 × 1.6

⑤ 39-31

④ 39-17

39-24

39-14

作製者

嘱託者

縮尺 1/500

H4.7.21

登記年月日：昭和52年12月17日

公用

5611

1校図と同様 16-1

地積測量図

地番	16-5
土地の所在	能代市字五雲岱

昭和52年12月17日
作製年月日
昭和52年12月17日
作製者

申請人

39-11

39-10

(地)16-5	24.6	=	63.96
2.6	33.7	=	441.47
13.1	4.5	=	153.00
34.0	5.5	=	198.00
36.0	20.3	=	866.81
42.7	19.3	=	968.86
50.2	計	=	2692.10
	1/2	=	1346.05 m ²

× × × × ×

39-13

39-1

39-1

39-12

16-4

(地)16-5

字 臥龍山

縮尺 1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

52.12.17

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年1月10日 秋田地方支庁能代支局

登記官

A3版からA4版に縮小

請求番号：9-5

登記年月日：昭和53年8月18日

公用

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年1月10日 秋田地方支務局能代支局

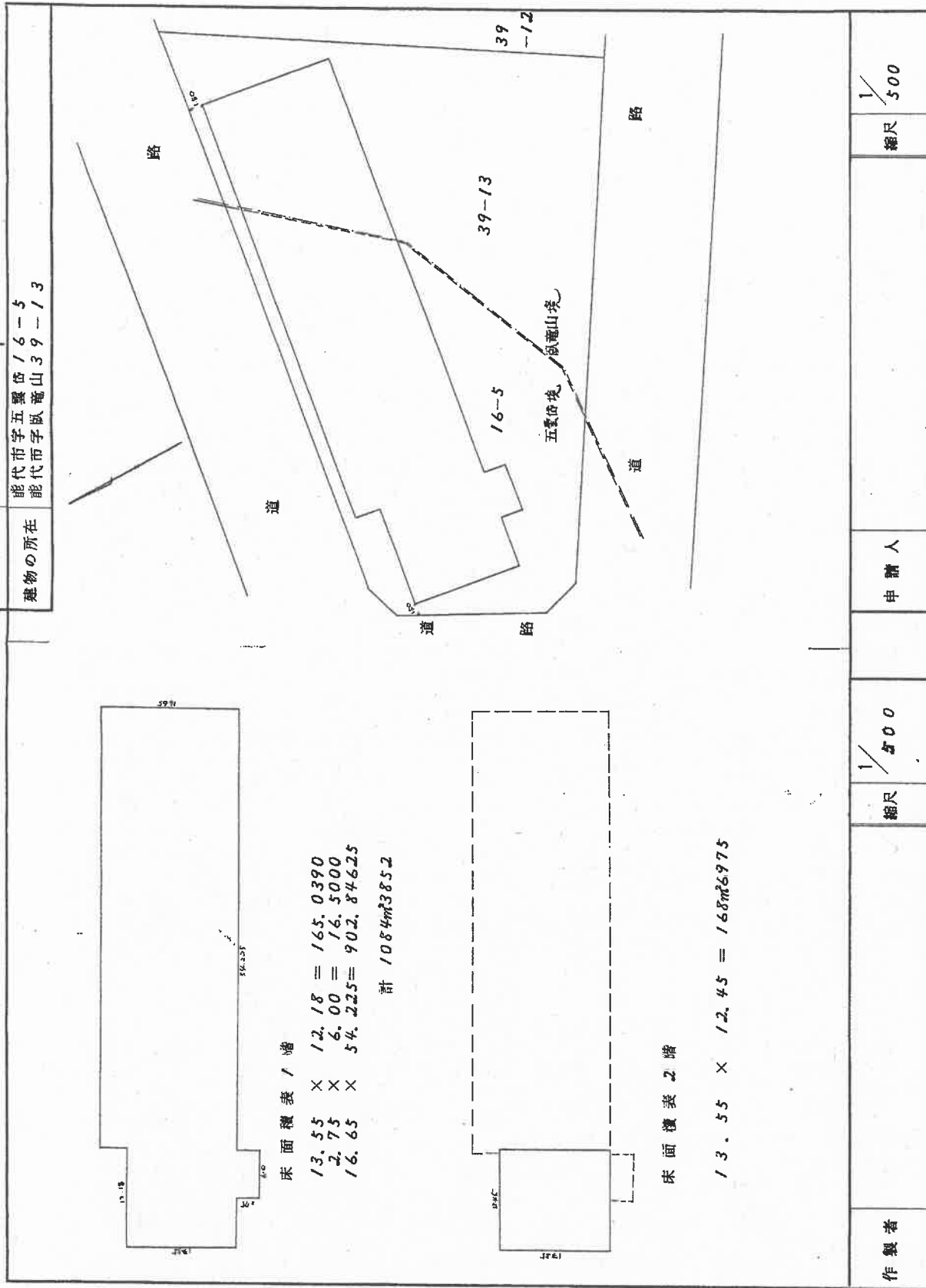
登記官

(13 枚目)

508205 各 階 平 面 図

建 物 図 面 各 階 平 面 図

家屋番号	16-5
建物の所在	能代市字五雲岱16-5 能代市字臥竜山39-13



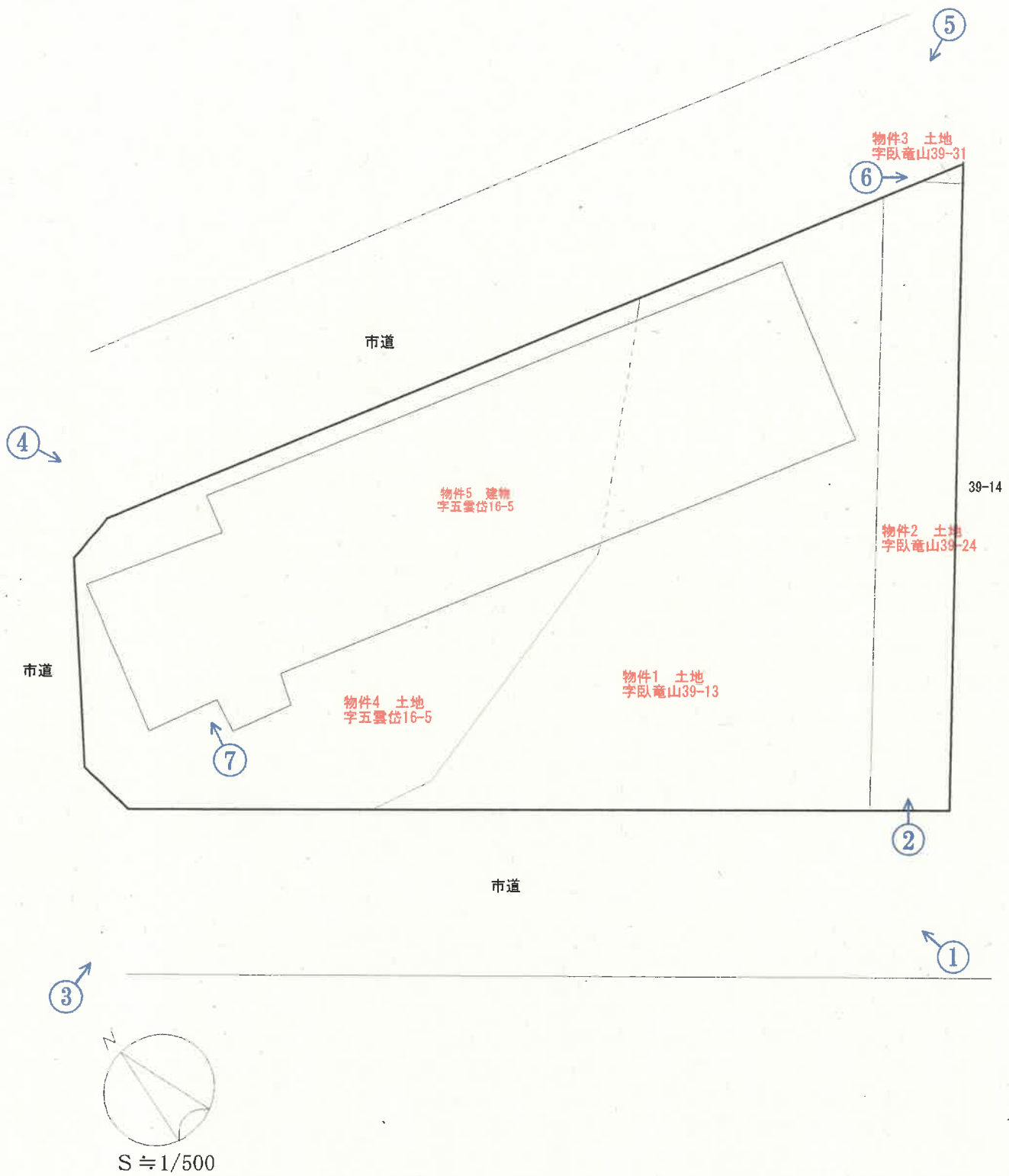
(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

553.8.18

A 3 版から A 4 版に縮小

請求番号：9-6

土地建物位置関係図

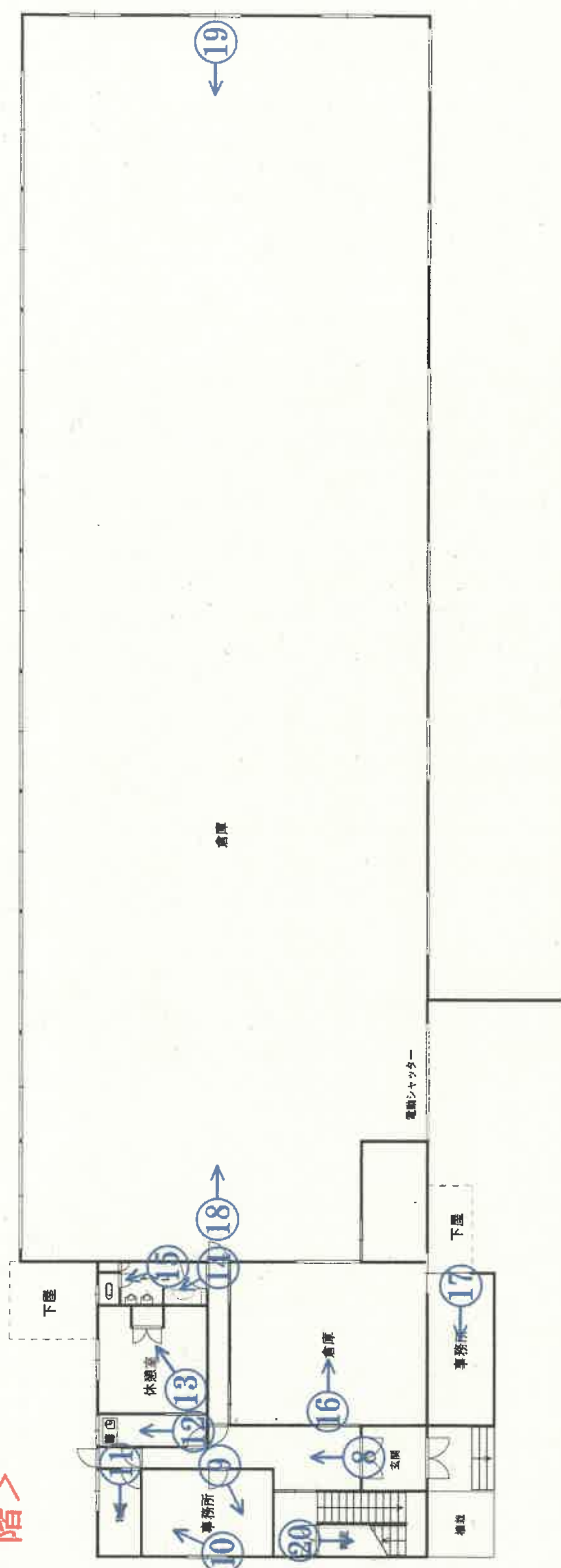


○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

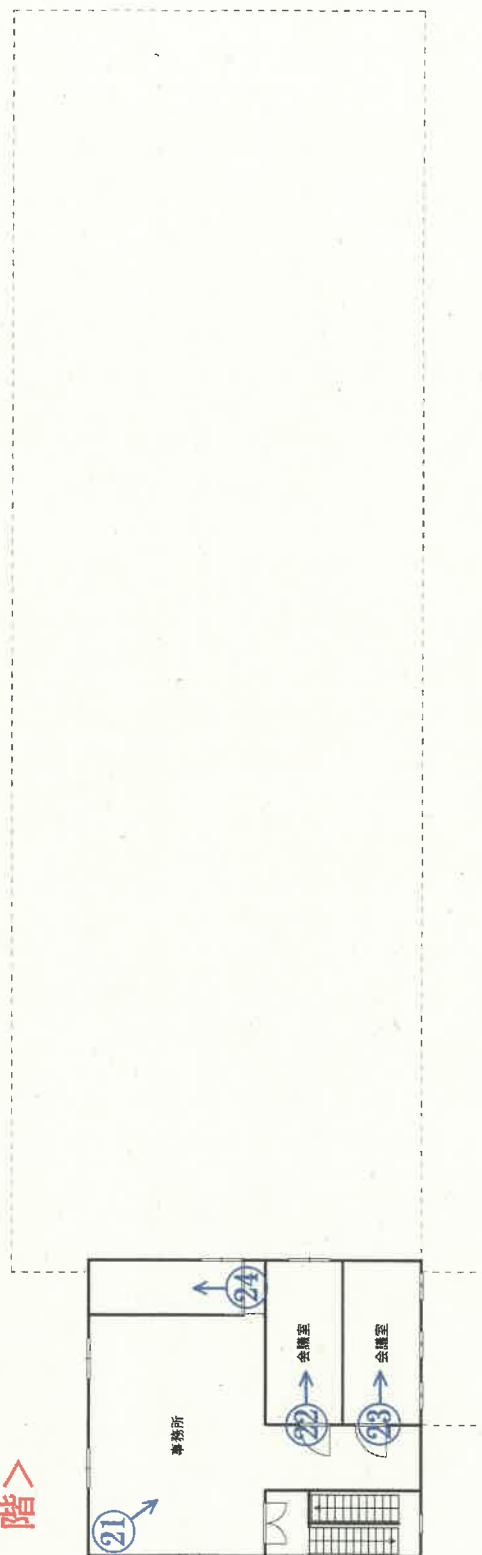
※土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。

建物間取図

<1 階>



<2 階>



○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



物件 3 土地

写真番号 5



写真番号 6



写真番号 7



写真番号 8



物件 5 建物内部の状況（1 階）

写真番号 9



前同

写真番号10



前同

写真番号11



前同

写真番号12



前同

写真番号 1 3



前同

写真番号 1 4



前同

写真番号 1 5



前同

写真番号 1 6



前同

写真番号 1 7



前同

写真番号 1 8



前同

写真番号 19



前同

写真番号 20



前同

写真番号 21



物件5建物内部の状況（2階）

写真番号 2 2



前同

写真番号 2 3



前同

写真番号 2 4



前同

令和 6 年 (ケ) 第 20 号
令和 7 年 1 月 27 日 現地調査
令和 7 年 2 月 10 日 評 価

秋田地方裁判所 能代支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

小陰 遼平

第1 評価額

一 括 価 格		
金 24,690,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	5,010,000 円
物件2（土地）	金	1,340,000 円
物件3（土地）	金	10,000 円
物件4（土地）	金	5,090,000 円
物件5（建物）	金	13,240,000 円

- ① 一括価格は、物件1乃至5の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1乃至4の土地の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	能代市字臥竜山 39番13 宅地 1,324.68 m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	能代市字臥竜山 39番24 雑種地 356 m ²	宅地
3	所 在 地 番 地 目 地 積	能代市字臥竜山 39番31 雑種地 3.36 m ²	宅地
4	所 在 地 番 地 目 地 積	能代市字五雲岱 16番5 宅地 1,346.05 m ²	
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	能代市字五雲岱16番地5 能代市字臥竜山39番地13 16番5 倉庫・事務所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階：1,084.38m ² 、2階：168.69m ²	
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通 (道 路 距 離)	J R五能線「能代」駅南西方・道路距離約3,900m バス停「芝童森」西方・約1,200m (徒歩約15分)					
付 近 の 状 況	当該地域は、能代市中心部より南方約2.8km (直線)、国道7号背後に位置し、事業所、倉庫等が多く存する地域を形成している。 当該地域は、県内4番目の卸団地として現在20数社が立地しており、能代南バイパスを主要街路として、能代南IC及び能代港の輸送機関及び能代市内外へと通じ、利便性の良好な物流及び事業所立地地域を形成している。主たる需要者は、当該地域に地縁性を有する市内事業者が想定される。能代市内においては、製材の国内最大手中国木材の進出や洋上風力関連の進展により、工場用地の需要は伸びつつあり、近隣地域においても立地の良好さから地価は横ばいから上昇傾向を示している。 最寄公共施設： 能代市役所本庁舎より約3,600m 最寄輸送施設： 能代南ICより約4,300m					
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	非線引都市計画区域				
	用途地域	用途指定無				
	建 ぺ い 率	70%				
	容 積 率	200%				
	防 火 規 制	指定無				
	立地適正化計画	有 (都市機能誘導区域外・居住誘導区域外)				
	その他の規制	特になし				
画 地 条 件	間口約74.5m、奥行約57mのほぼ台形。 規模は3,030.09㎡ (登記地積)。 地勢はほぼ平坦である。					
接 面 道 路 の 状 況	接道方位	幅員	道路の種類		舗装	接道状況
			建築基準法上	道路法上		
	南西	約 14 m	42条1項	市道	舗装	三方路地
	北西	約 14 m	42条1項	市道	舗装	
	北	約 14 m	42条1項	市道	舗装	
道路位置指定：－						
土地の利用状況等	物件5の建物の敷地として利用されている。 当該建物のために物件1乃至4に法定地上権が成立する。					
供給処理施設 (宅地内引込)	上 水 道： あり (ー) ガ ス 配 管： なし (接面道路公設管： なし) 下 水 道： なし (接面道路公設管： あり 特記参照)					

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

ハザードマップの有無		
	洪水	☐ 無 ☒ 有 (区域外)
	雨水出水 (内水)	☒ 無 ☐ 有 ()
	高潮	☒ 無 ☐ 有 ()
	その他	
土砂災害警戒区域等 指定の有無		☒ 無 ☐ 土砂災害警戒区域内 ☐ 土砂災害特別警戒区域内
土壌汚染の有無		土壌汚染の有無は専門調査機関による調査を経なければ確定できないが、現地調査、登記、地図等の資料から、土壌汚染の可能性を有する用途で使用された可能性は低いと判断した。
周知の埋蔵文化財包蔵地の指定		☒ 無 ☐ 有 ()
特記事項		現在、下水道施設工事中（工事名：汚水枝線工事）、供用開始は令和7年5月を予定。現在目的土地は、所有者不明土地となっている。そのため、買受人は受益者負担として、1㎡当480円を負担する必要がある。また供用開始前までに支払いがない場合は、宅地内接続工事は自費負担となる（詳細は能代市下水道課）。

* 各種ハザードマップ等に記載されている内容については今後変更される場合があります。

最新の情報は（ハザードマップポータルサイト <https://disaportal.gsi.go.jp/>）でご確認ください。

2 建物の概況及び利用状況

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日 : 昭和53年7月6日 経 過 年 数 : 約 46 年 経済的残存耐用年数 : 約 10 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 基 礎 : コンクリート基礎 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング 内 壁 : クロス、アラワシ 天 井 : 石膏ボード、アラワシ 床 : 塩ビタイル、コンクリートタタキ 設 備 : 電気設備等 その他 : 一部電動シャッター
床面積(現況)	登記同様 延 : 1,253.07 m ²
現況用途等	階 層 : 2階建 現況用途 : 倉庫・事務所 間 取 り : 添付資料の建物間取図のとおり
品 等	周辺の建物と比較するに、使用資材・施工の程度等から、品等は普通と判断した。
保守管理の状態	経年相応の摩滅・老朽化は認められる。平成30年頃倉庫部分の屋根塗装、また事務所部分の外壁等修繕を行ったと聴取された。以上より保守管理の状態は概ね普通と判断した。
建物の利用状況	所有者により事務所・倉庫として利用され、占有されている。
アスベスト使用	対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。
特記事項	特になし。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	8,300	0.93	1,324.68	1.00	10,230,000
2	8,300	0.93	356	1.00	2,750,000
3	8,300	0.93	3.36	1.00	30,000
4	8,300	0.93	1,346.05	1.00	10,390,000
計					23,400,000

ア 標準画地価格 (地価調査基準地 からの規準)

標準画地は幅員約14m舗装市道に接面する地積約1,500㎡の整形地

地価調査基準地 : 能代(県) 5-4

基準地価格 9,200円/㎡ × 時点修正 99.1 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 110 ÷ 標準画地価格 8,300円/㎡

◇ 時 点 修 正 0.991 (基準地価格の価格時点から評価日までの推定変動率である)

◇ 標準化補正 1.00 (基準方位：北方)

◇ 地 域 格 差 1.10 (下記各条件の相乗積)

(街 路 条 件) 1.00 : 特になし
(交 通 接 近 条 件) 1.00 : 特になし
(環 境 条 件) 1.10 : 用途の多様性+10%
(行 政 的 条 件) 1.00 : 特になし
(そ の 他 条 件) 1.00 : 特になし

(街路・交通接近・環境・行政的・その他条件は各項目の総和)

イ 個 別 格 差 0.93 (下記各条件の相乗積)

(街 路 条 件) 1.00 : 特になし
(交 通 接 近 条 件) 1.00 : 特になし
(環 境 条 件) 0.93 : 供給処理施設(負担金及び引込工事費)▲7%
(画 地 条 件) 1.00 : 三方路+5%、規模▲5%
(行 政 的 条 件) 1.00 : 特になし
(そ の 他 条 件) 1.00 : 特になし

(街路・交通接近・環境・行政的・その他条件は各項目の総和、画地条件は各項目の相乗積)

ウ 地 積 : 登記数量による

エ 建 付 減 価 1.00 (一体としての減価で査定のためここでは不要)

(2) 建物価格

目的物件（建物）の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
5	158,000	1,253.07	0.060	11,880,000
計				11,880,000

ウ 現価率

(物件5 主たる建物)

- ・ 経過年数約46年、経済的残存耐用年数約10年、残価率5%とした定率法（現価率0.085）と観察減価法（保守管理の状態等から査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.085 \times (1 - 0.3) \div 0.060$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	10,230,000	0.30	法定地上権	3,070,000
2	2,750,000	0.30	法定地上権	830,000
3	30,000	0.30	法定地上権	10,000
4	10,390,000	0.30	法定地上権	3,120,000
計				7,030,000

イ 土地利用権等割合 : 法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の構造等、地上権としての特性等を勘案して判定。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	その他の 控除減価 カ	評価額 (円) (ア±イ) × ウ × エ × オ ± カ
1	10,230,000	－3,070,000	－	1.00	0.70	0	5,010,000
2	2,750,000	－830,000	－	1.00	0.70	0	1,340,000
3	30,000	－10,000	－	1.00	0.70	0	10,000
4	10,390,000	－3,120,000	－	1.00	0.70	0	5,090,000
5	11,880,000	＋7,030,000	1.00	1.00	0.70	0	13,240,000
一括売却（合計）							24,690,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 必要なし。

オ 競売市場修正 : 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ上記のとおり査定。

第6 参考価格資料

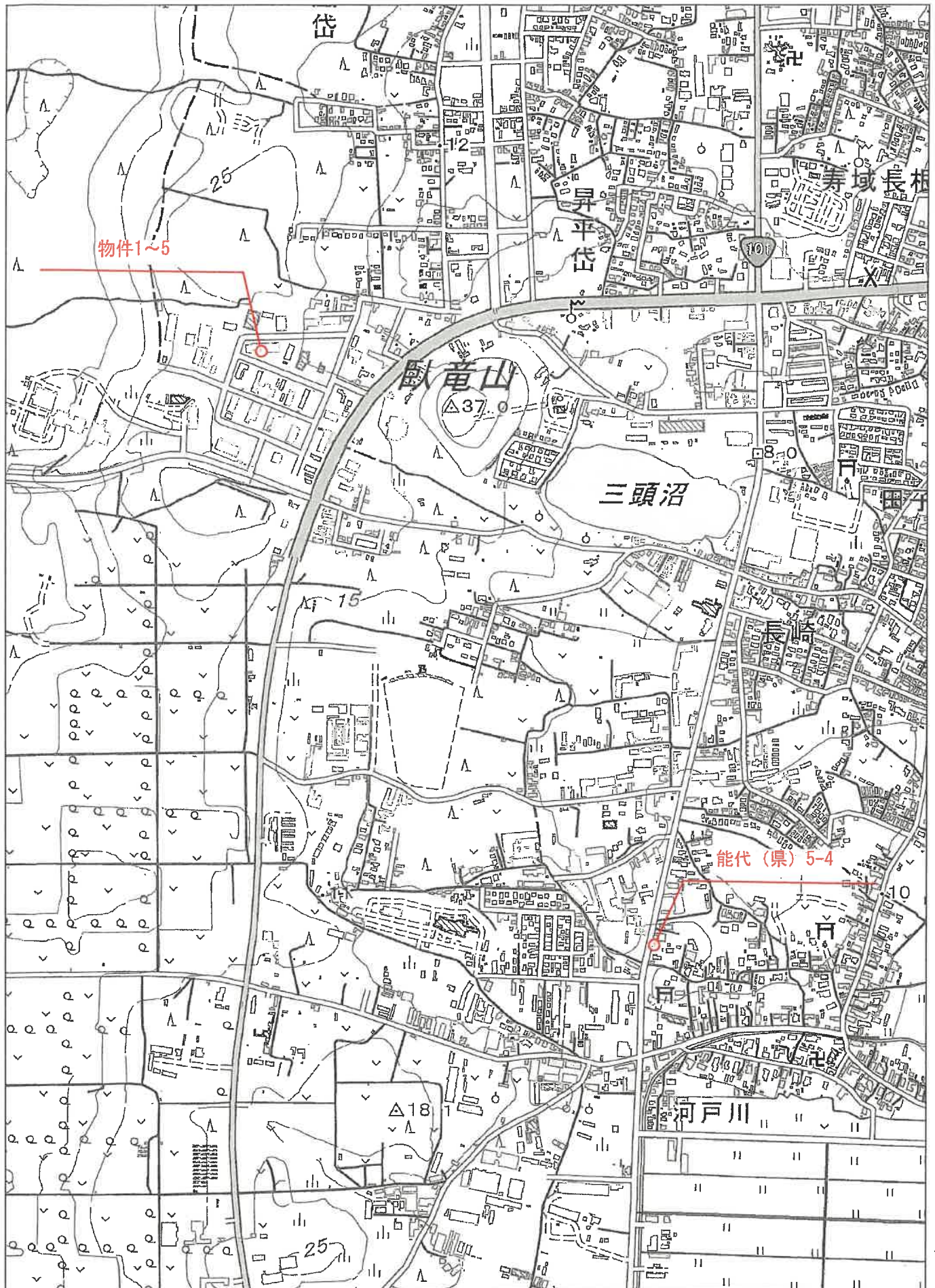
○ 地価調査基準地 能代(県) 5-4

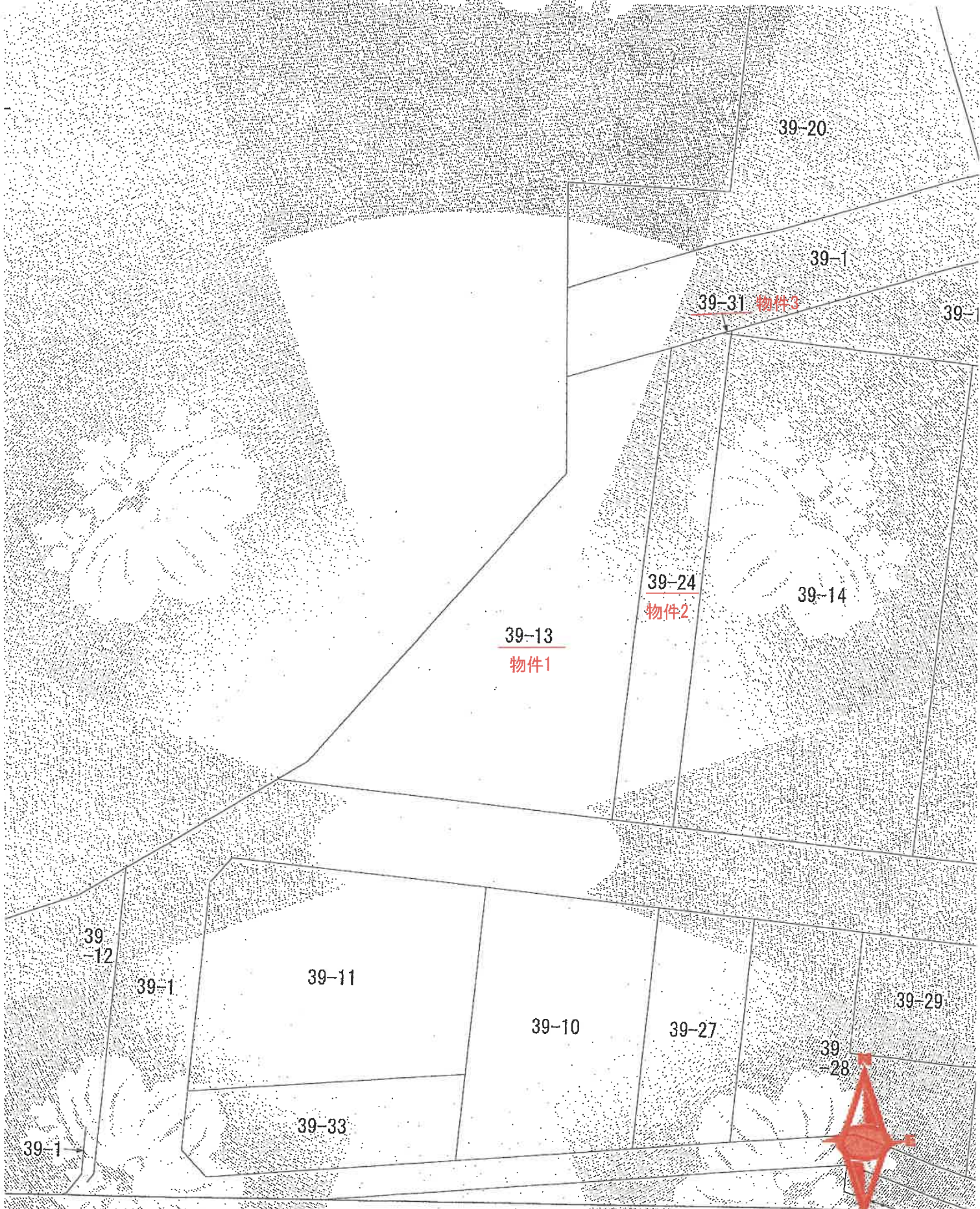
所 在 : 能代市河戸川字上大須賀29番1外
価 格 : 9,200円/㎡
位 置 : J R五能線「能代」駅道路距離で約3,600mに位置
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 695 ㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道 整備済
接 面 道 路 : 西側幅員11m舗装市道に接面
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 準工業地域
(指定建ぺい率 60% 指定容積率 200%)
防 火 規 制 : 指定無
地 域 の 概 要 : 店舗、工場、営業所に一般住宅が混在する路線商業地域

第7 附属資料の表示

- 1 位 置 図 (国土地理院基盤地図情報)
- 2 住 宅 地 図 (㈱ゼンリン住宅地図)
- 3 公 図 写
- 4 地 積 測 量 図
- 5 建 物 図 面
- 6 建 物 配 置 図
- 7 建 物 間 取 図

以 上





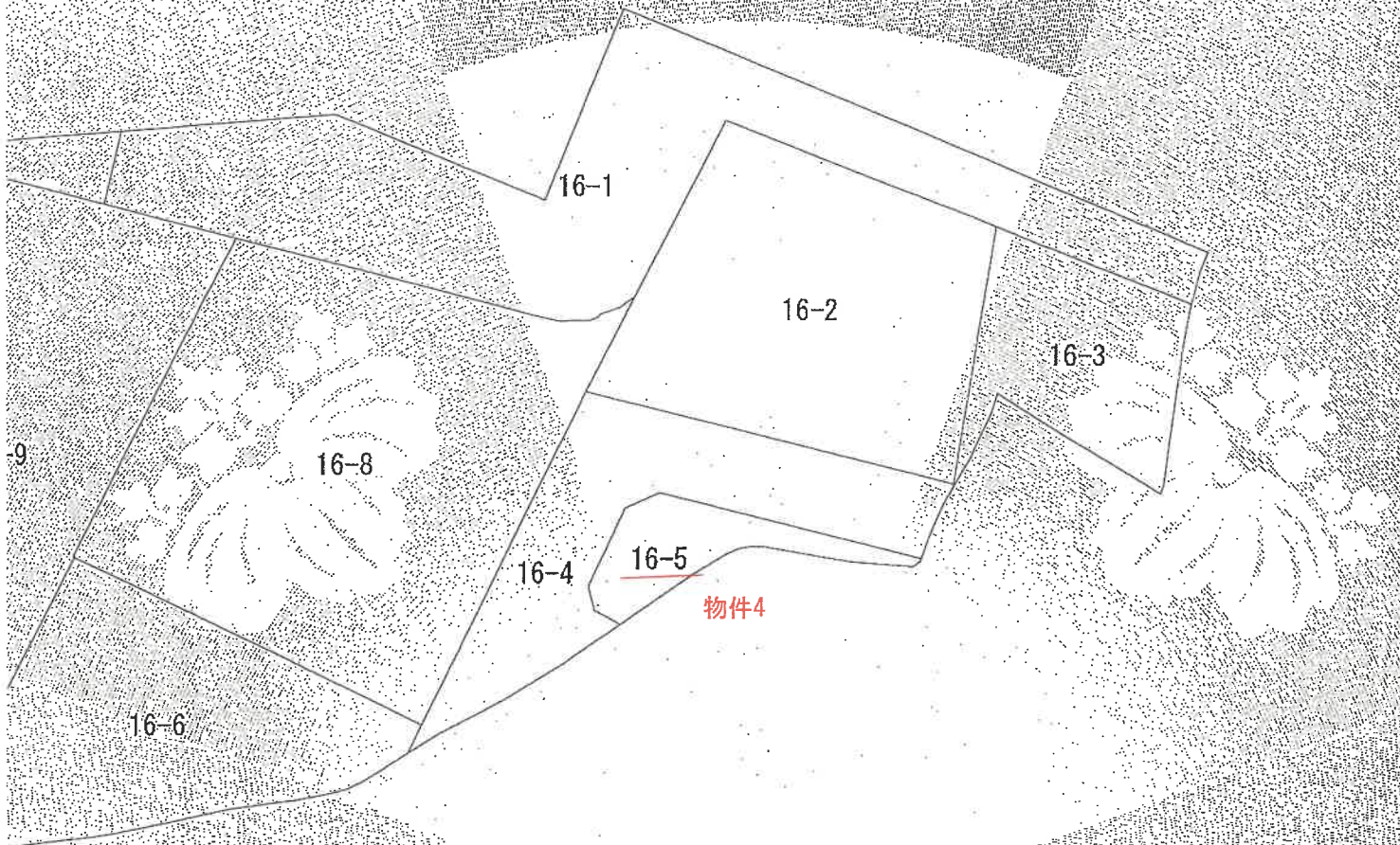
土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

公図写
縮尺1:600

域見

字B1音1

大田区



公図写
縮尺不明

登記年月日：昭和52年12月17日

5136

39-1

39-3~39-21
39-22
39-23
39-24
39-25

地主 植田 重 夫

地 番	39-3~39-21
土地の所在	能代市宇臥竜山

作 製 年 月 日	昭和52年12月17日
作 製 者	秋田県土地家屋調査士会統一用紙



852.12.17

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

縮 尺	1/2000
-----	--------

請求番号：17-3

A 3版をA 4版に縮小

登記年月日：昭和52年12月17日

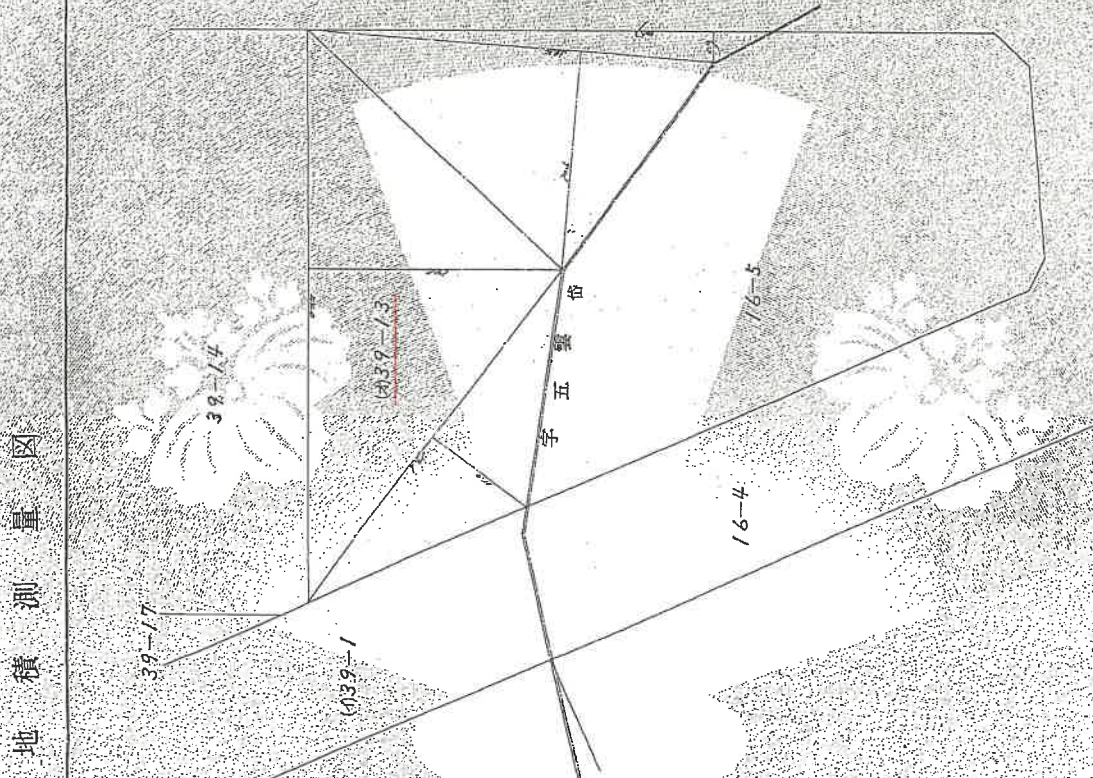
5144

39-13

39-13

能代市字臥竜山

地積測量図



39.6 = 435.60
24.0 = 1296.00
38.4 = 791.04
43.7 = 126.73
計 = 2649.37
1/2 = 1324.685m²

39-13
11.0
13.4
20.6
2.9

8
13
7
14

昭和五十二年五月拾五日
作製年月日

作製者

申請人

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

S52-12-17

縮尺 1/500

請求番号：17-3 A3版をA4版に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(秋田地方方法務局能代支局管轄)

令和6年12月3日

秋田地方方法務局

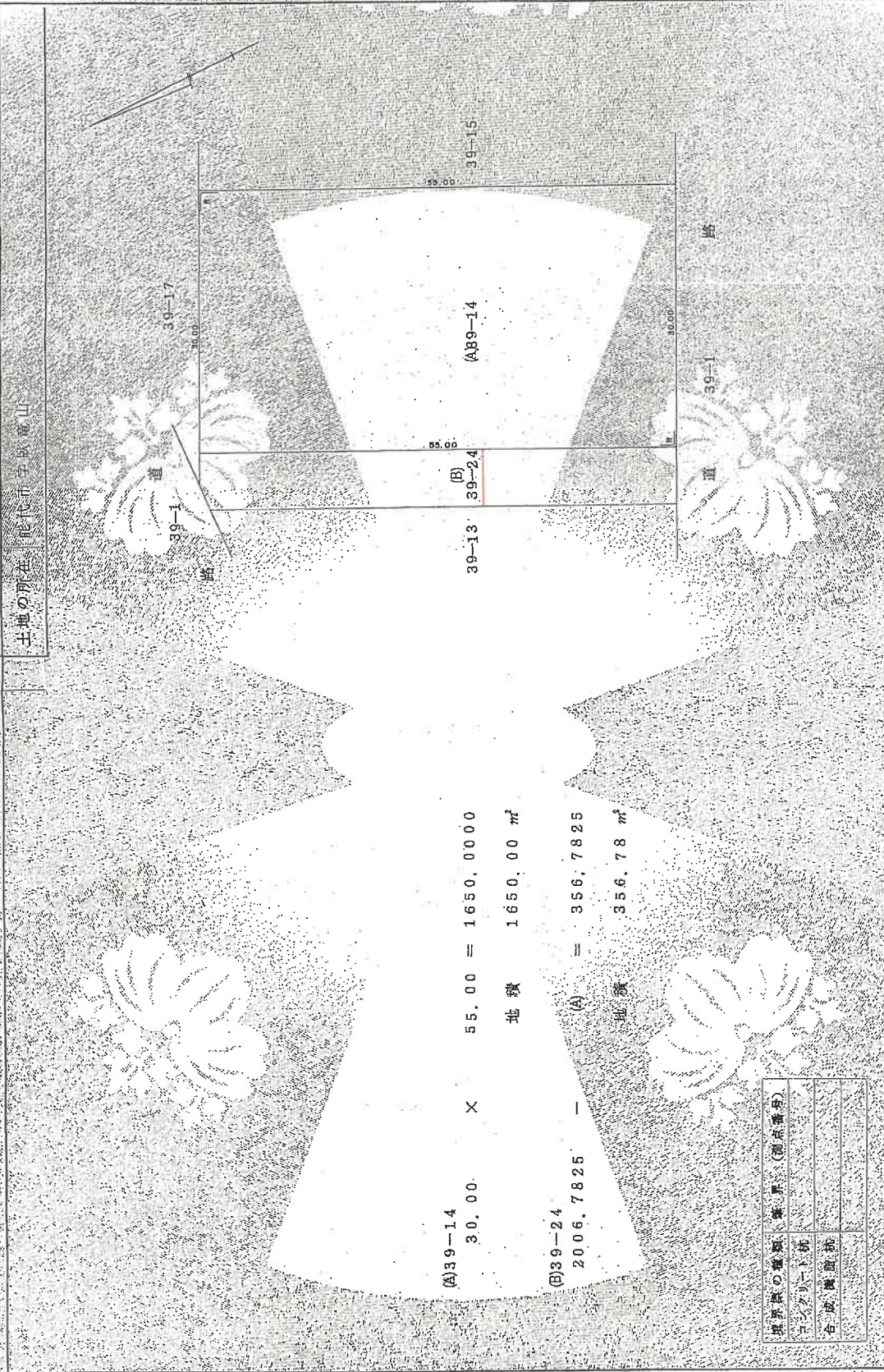
登記簿

登記年月日 昭和62年3月30日

5151

地積測量図

地番	39-14, 39-24
土地の所在	能代市山内高山



地番	39-14	39-24
面積	30.00	2006.7825
地積	1650.0000	356.78

作製者	申請人	縮尺
		1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

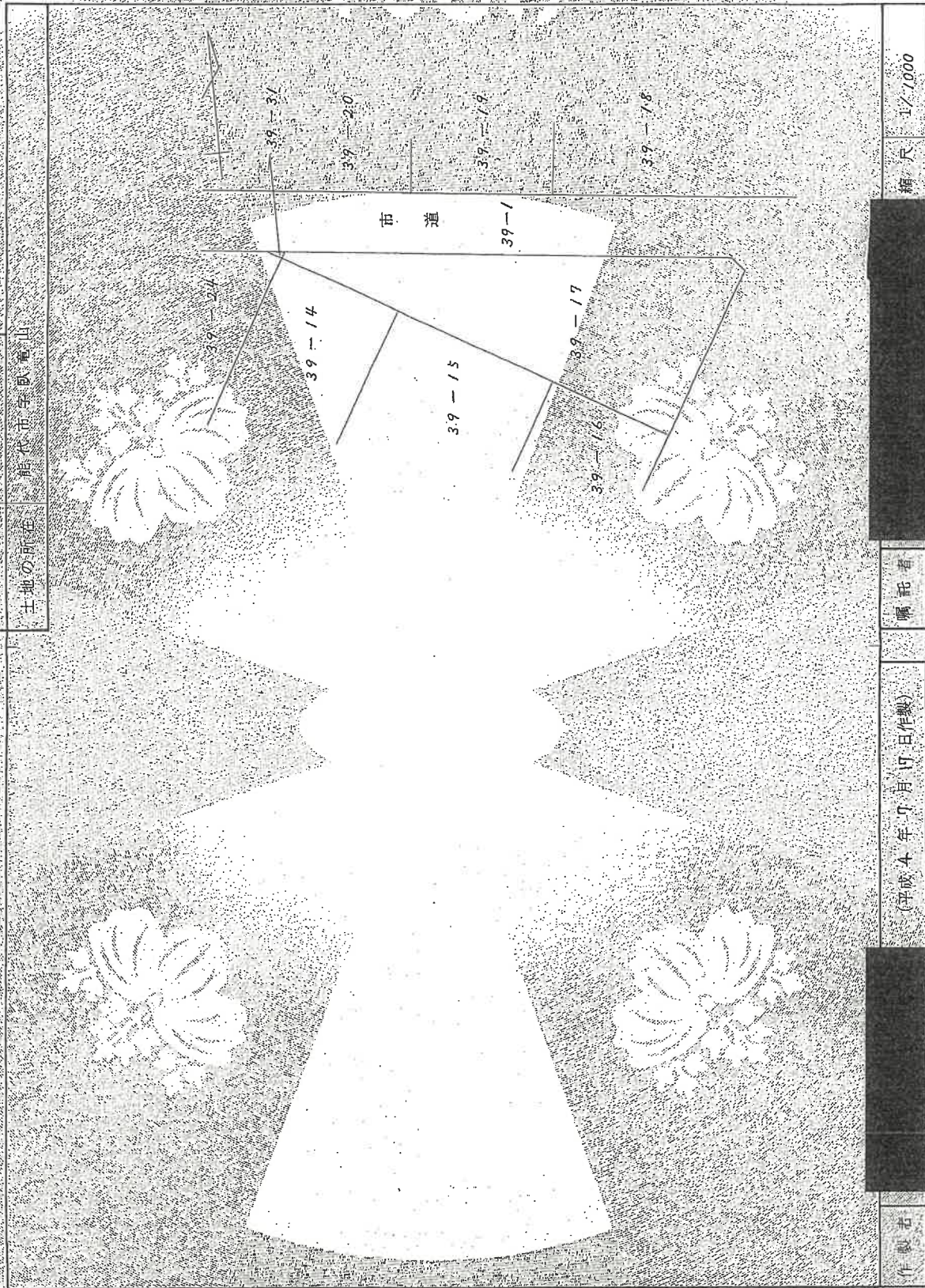
登記年月日 平成4年7月21日

これは図面に記録され、この内容に証明する書類である。
(秋田地方務務局能代支局管轄)
令和6年12月3日 秋田地方務務局 登記官

5155

土地積測量図

地番	39-17、39-31
土地の所在	能代市宇臥富山



嘱託者

(平成4年7月17日作製)

作製者

縮尺 1/1000

H4.7.21

登記年月日：平成4年7月21日

令和6年(ケ)第20号

5150

地番	39-17	地積測量図	2/2
土地の所在地	能代市立町意山		

⑤ 39-31 × ④ 4.2 = 162.2
④ 4.2 × ⑤ 33.6 = 141.12
計 2 除 地積 33.6 m²
④ 39-17 × ⑤ 33.6 = 1297.92
⑤ 33.6 × ④ 39-20 = 1315.2
計 2 除 地積 39-17 39-20 112.2
082 082 2373.64
地積 2373.64 m²

市道 39-1
④ 4.2 × 1.6

⑤ 39-31

④ 39-17

39-24

39-14

作製者

(平成4年7月17日作製)

嘱託者

縮尺 1/500

14.7.21

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(秋田地方支務局能代支局管轄)

令和6年12月3日

秋田地方支務局

登記官

請求番号：17-5

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和52年12月17日

5607

16-1

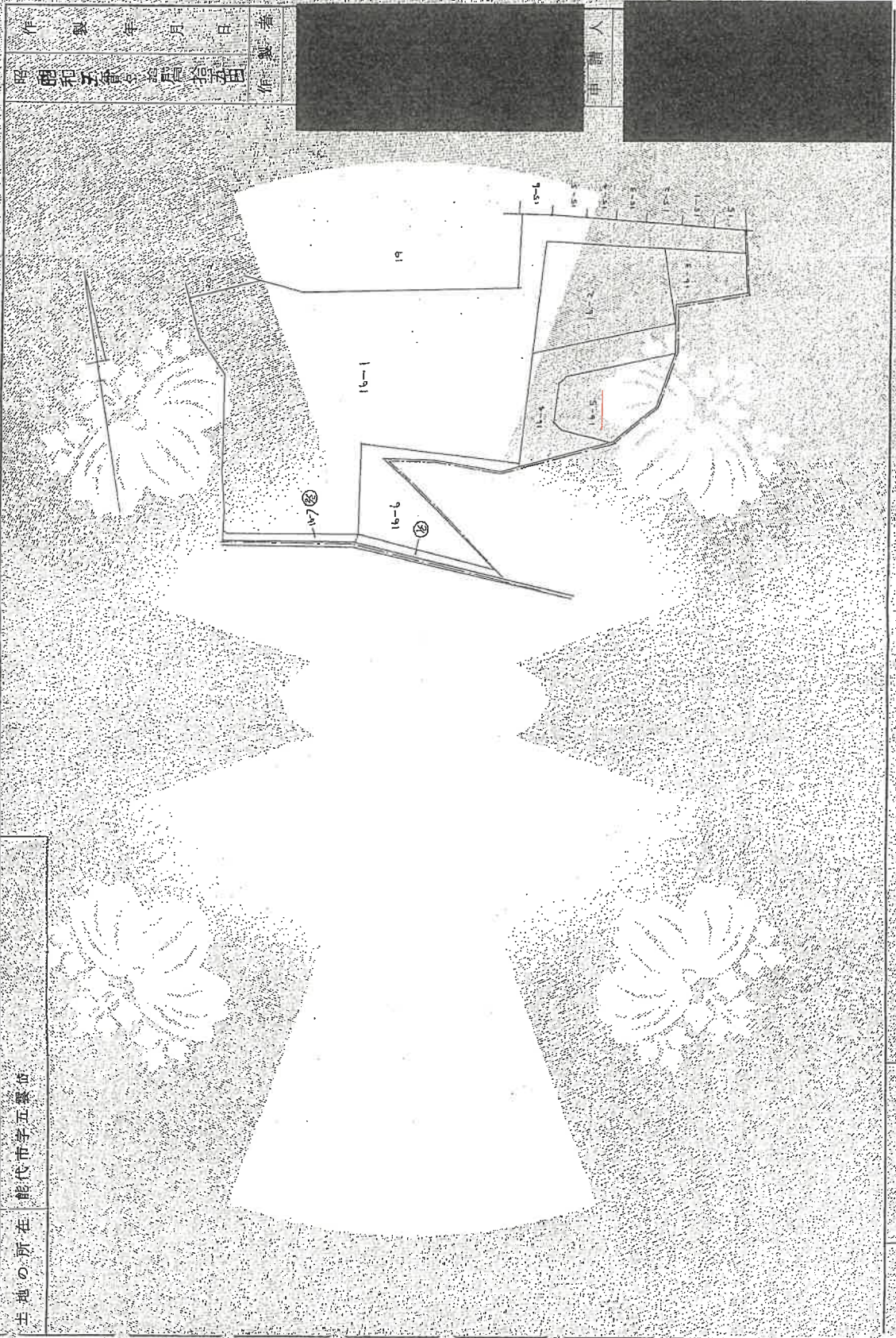
番 16-2~16-5, 7

土地の所在 能代市五雲位

地積測量図

昭和五十二年十二月十七日
作製年 月 日
作製者
昭 和 五 十 二 年 十 二 月 十 七 日
作 製 者
昭 和 五 十 二 年 十 二 月 十 七 日

申請人
昭 和 五 十 二 年 十 二 月 十 七 日



(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

562 (2、17)

縮尺 1/2000

これは図面に記載されている内容と証明した書面である。

(秋田地方広務局能代支局管理)

令和6年12月3日

秋田地方広務局

登記年月日：昭和52年12月17日

令和6年(ケ)第20号

5611

1. 図面と同様 16-5

地積測量図

地番	16-5
土地の所在	能代市字五重市

昭和52年12月17日	作製年月日
昭和52年12月17日	作製者

39-11

39-10

39-1

39-1

39-13

39-12

16-5

子風電山

24.6 = 63.26
33.7 = 44.47
4.5 = 153.00
5.5 = 198.00
20.3 = 866.81
19.3 = 968.86
計 = 2692.10
1/2 = 1346.05 m

XXXXXXXX

(16-5)
2.6
13.1
34.0
36.0
42.7
50.2

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

5521217

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容と証明した書面である。

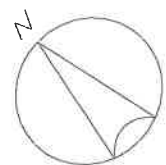
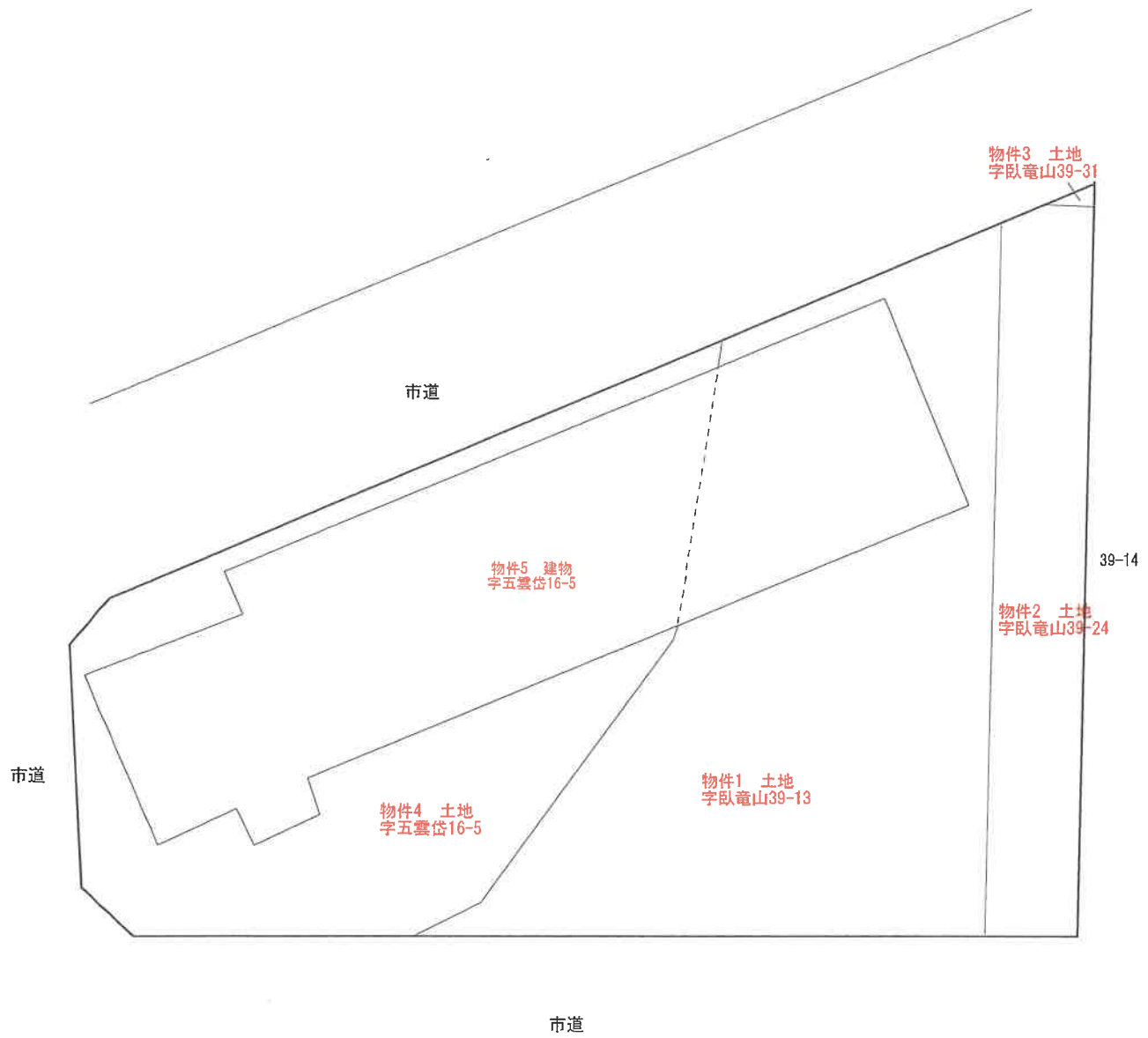
(秋田地方支務局能代支局管理)

令和6年12月3日

秋田地方支務局

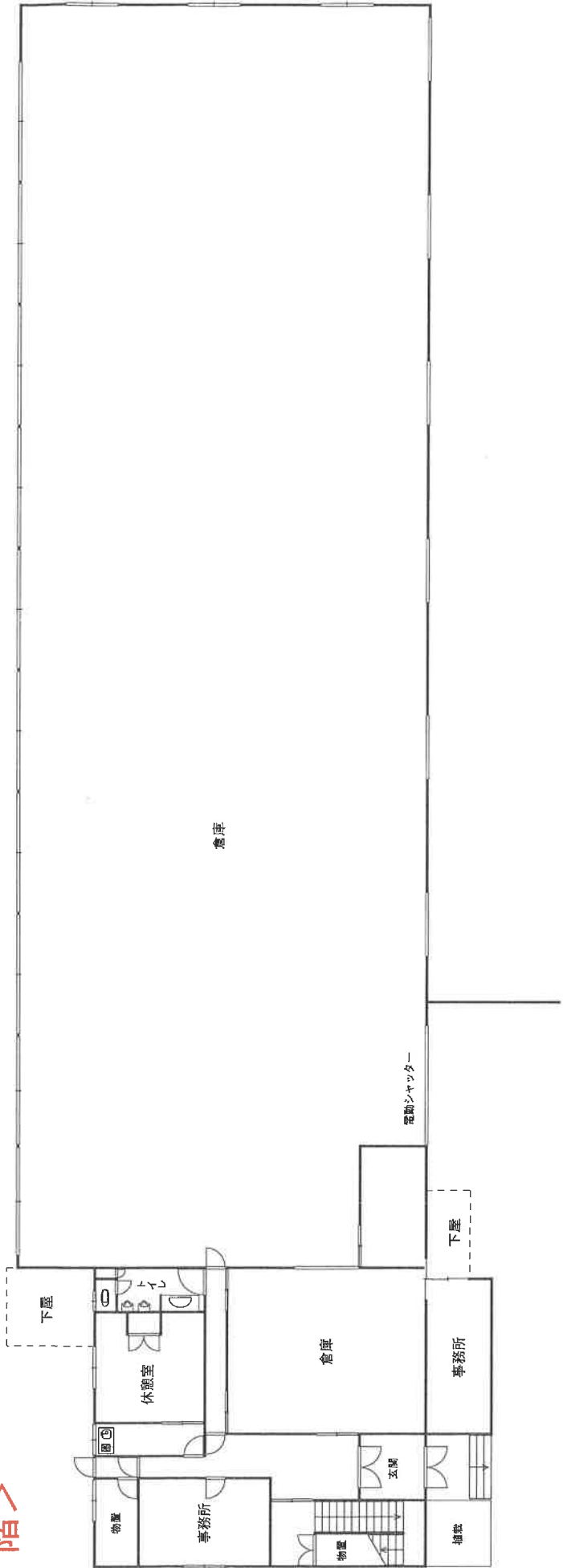
登記官

請求番号：17-1 A3版をA4版に縮小

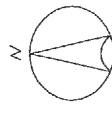
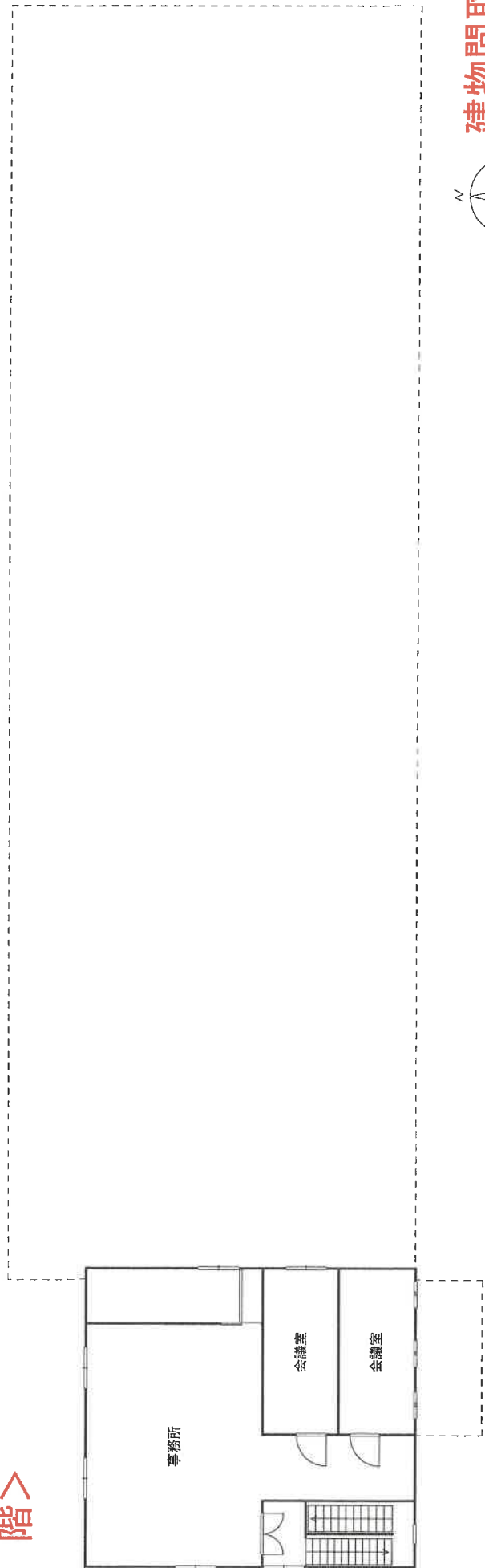


建物配置図
縮尺1:500

<1 階>



<2 階>



建物間取図
縮尺1:500